

期間入札の公告

令和 7年 3月12日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 椎野優子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 4月 3日から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16日 午前10時00分 場 所 横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 4月30日 午前 9時50分 場 所 横浜地方裁判所小田原支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月23日 午前10時00分から 令和 7年 4月23日 午後 3時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 3月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお、特別売却実施期間中の買受申出の受付は、午前10時から午後3時までの間(ただし、午後0時15分から午後1時までの間を除く。)に行います。	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 愛甲郡愛川町半原字市之田 |
| | 地 | 番 | 2521番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 601.78平方メートル |



物件明細書

令和 6年 3月22日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 柿澤正明

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1】
別紙物件目録記載のとおり

 - 2 売却により成立する法定地上権の概要
なし

 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
本件所有者が占有している。

 - 5 その他買受けの参考となる事項
なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 1 所 在 愛甲郡愛川町半原字市之田
地 番 2521番
地 目 宅地
地 積 601.78平方メートル



上 申 書

横浜地方裁判所小田原支部

令和6年3月19日

横浜地方裁判所小田原支部

執行官 中 村 洋

当庁令和5年（ケ）第114号 不動産競売事件につき、令和6年3月1日に所有
会社代表者の住所地宛に郵送した占有関係の照会書に対し、令和6年3月18日現在、
回答書の返送も連絡も無い旨を上申致します。

以上

令和 5年(ケ)第 114号
令和 5年10月27日受理
令和 5年11月24日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所 小田原支部

執行官 中村 洋一

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 愛甲郡愛川町半原字市之田
地 番 2521番
地 目 宅地
地 積 601.78平方メートル

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input type="checkbox"/> ()	
執行官の意見	
<p>1 物件1の土地の状態は、添付写真のとおりで、境界石等は確認できなかったが、ほぼ地積測量図のとおりと史料される。</p> <p>2 北西側で隣接する地番2777番の土地は、不動産登記簿上の地目・現況共に墓地である。</p> <p>3 評価人の調査によれば、物件1の土地の北側の道路は、町道で建築基準法第42条2項道路、同西側の道路は、町道であるが建築基準法外道路である。</p> <p>4 所有者宛に郵送した照会書は、宛所に尋ねあらずで返送された。</p>	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

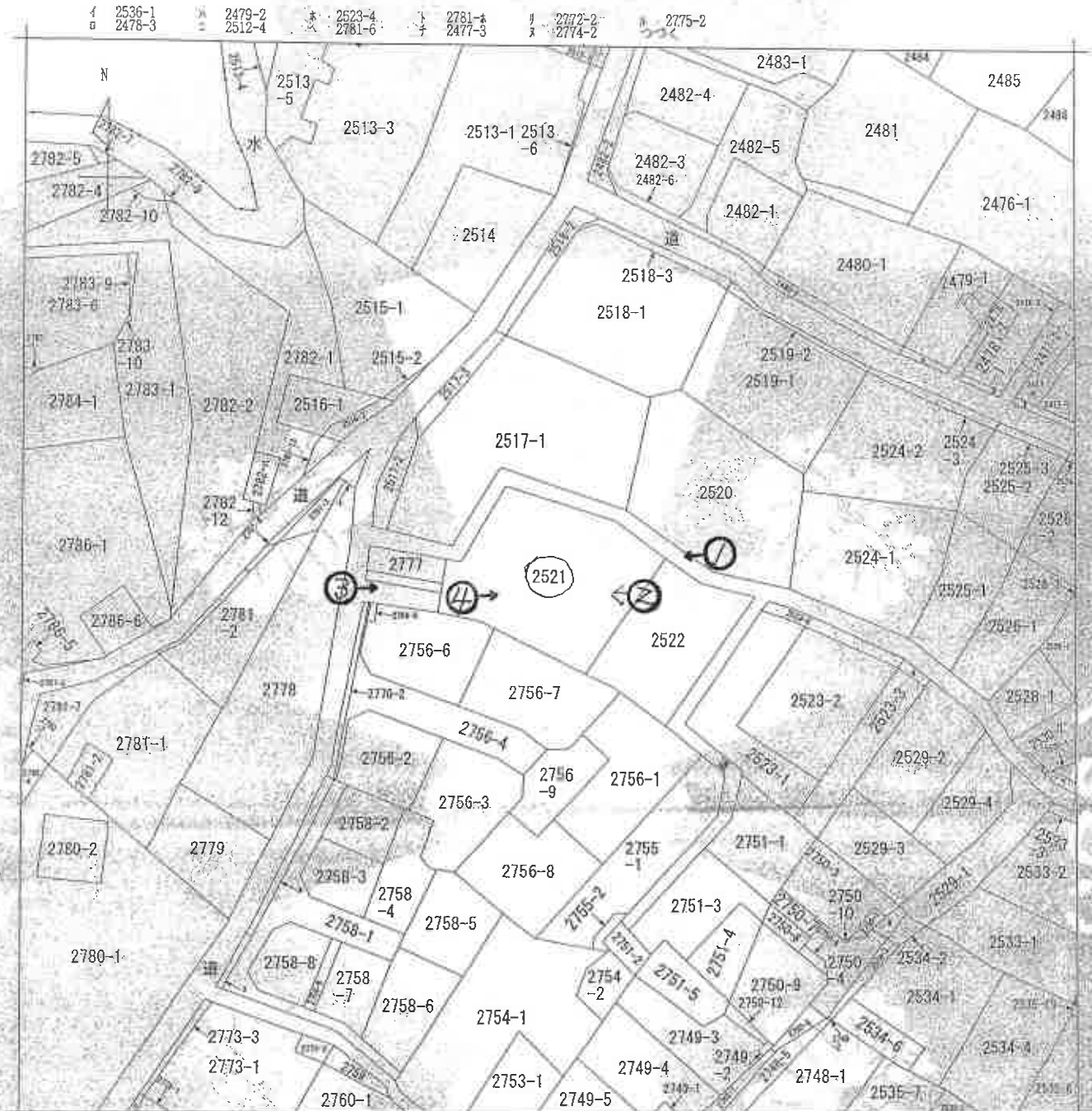
(3 枚目)

調 査 の 経 緯		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年10月30日 (月) 13:05-13:25	目的物件所在地	目的物件確認
5年10月30日 (月) 14:05-14:10	横浜地方法務局 厚木支局	接道関係等調査
5年10月31日 (火)	執行官室	所有者に占有関係照会書を郵送
5年11月10日 (金) 15:45-16:05	目的物件所在地	評価人を同行して目的物件確認
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 _____ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

←○は写真撮影位置・方向

本図はA3をA4に縮少



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記所定の地図が提供されるまでの間、これに代わるものとして添付されている図面は、土地の位置及び形状の概略と記載した図面です。

地番区
半原

請求番号	所在地	東京都豊川町半原字市之田		地番	2521番	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
種類	旧土地台帳附属地図					
作成年月日	大正13年3月		備付年月日(原図)			補記事項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和5年9月13日

横浜地方法務局相模原支局

登記官

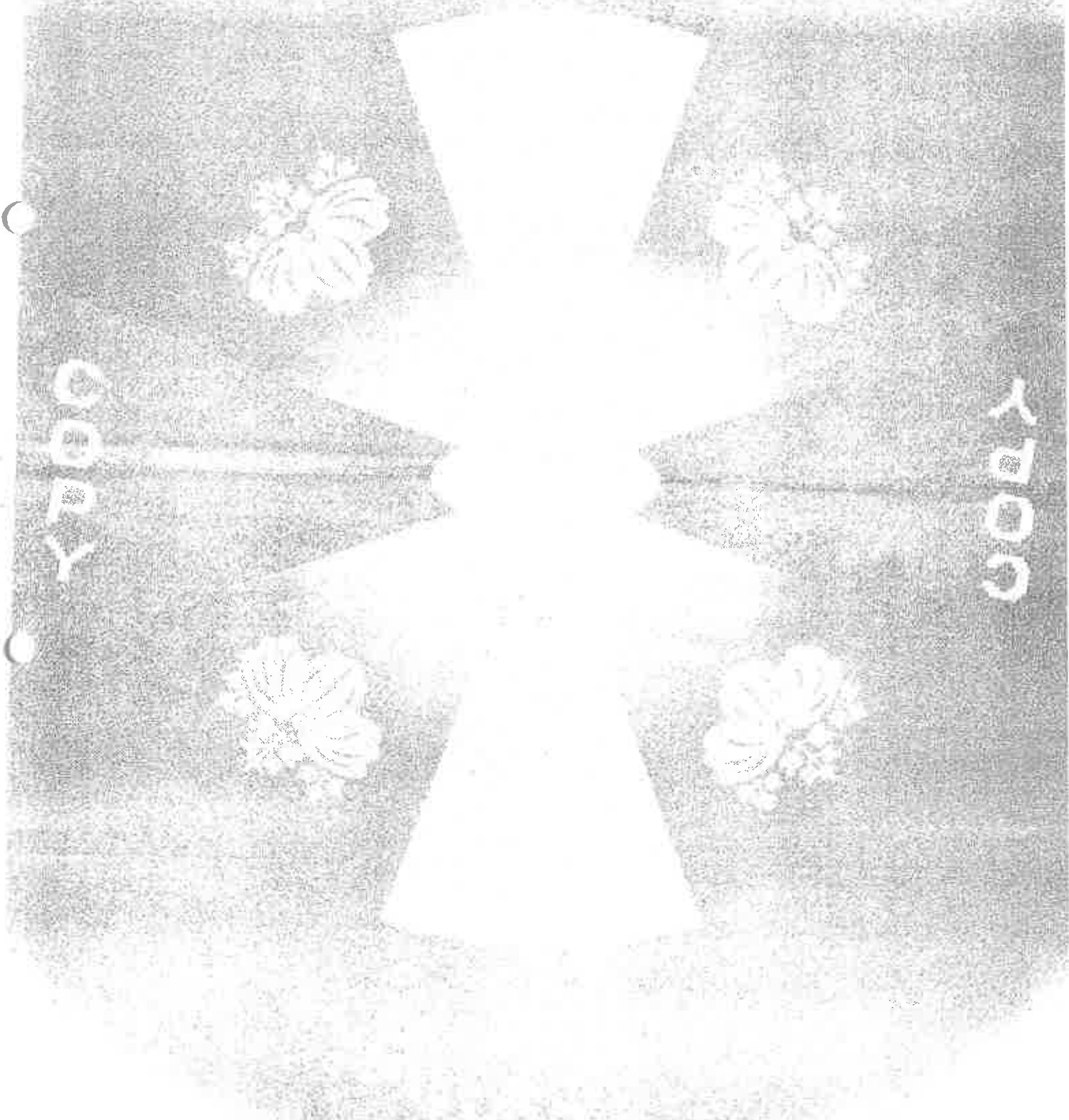
(5枚目)

請求番号: 22-1

(1/2)

本図はA3をA4に縮小

ア 2530-4
イ 2532-4
ウ 2750-2



登記年月日：令和5年9月13日

（本図は登記簿に記載されている内容と異なる箇所がある）

（登記簿及び登記簿謄本に注意）

令和5年9月13日

横浜地方建設局測量課

登記簿

(7 枚目)

測量図

図番：2521-1-1

所在地：東京都目黒区青丘三丁目

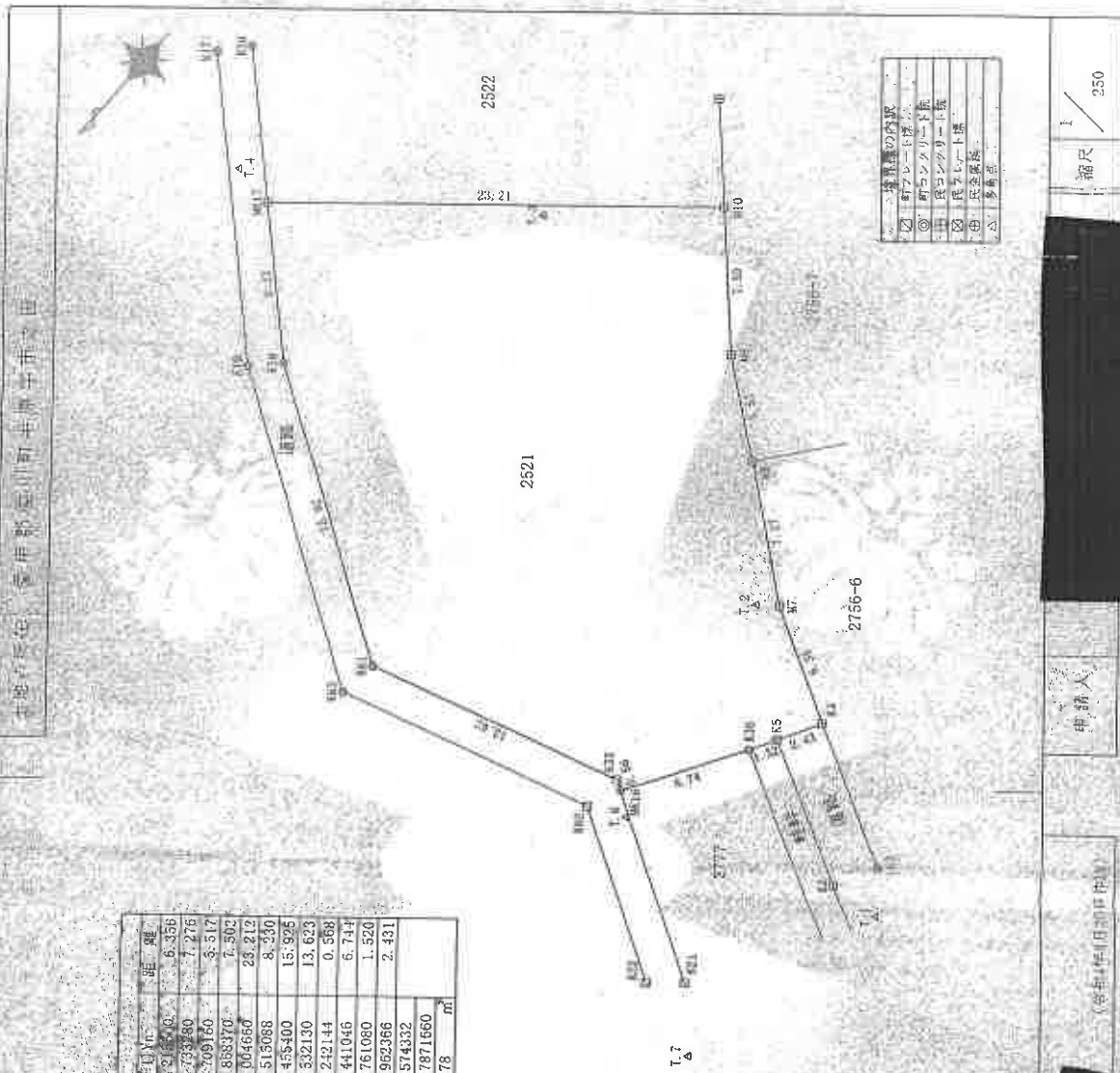
座標求積表

地番(2521)	X _i	Y _i	X _{i+1} - X _i (Δx)	Y _{i+1} - Y _i (Δy)	距離
K4	494,377	508,500	-2615.81	6,356	6,356
K7	491,942	511,095	-3819.73	7,275	7,275
K8	487,127	519,880	-4032.70	8,517	8,517
K9	483,785	521,269	-4676.86	7,502	7,502
K10	478,397	529,490	-5247.04	8,330	8,330
K17	453,619	547,014	-11373.51	15,925	15,925
K18	499,189	540,955	7565.45	13,623	13,623
K33	503,538	514,336	-1892.24	0,568	0,568
K16	503,820	513,843	-2837.44	6,744	6,744
K36	498,016	510,108	-3641.76	1,520	1,520
K5	496,685	509,574	-1762.96	2,431	2,431
倍面積				1203.574332	
地積				601.78	m ²

座標リスト

点名	X座標	Y座標	点の種別
K2	500,256	502,650	町道踏切界点
K3	499,050	501,621	町道踏切界点
K16	488,185	532,925	町道踏切界点
K17	489,578	534,199	町道踏切界点
K19	500,514	532,216	町道踏切界点
K21	508,884	504,968	町道踏切界点
K22	510,16	506,433	町道踏切界点
K62	505,513	514,559	町道踏切界点
K63	505,484	527,627	町道踏切界点
T.1	500,000	500,000	多角点
T.2	492,277	915,019	多角点
T.3	494,792	536,068	多角点
T.4	493,307	639,269	多角点
T.6	501,614	12,770	多角点
T.7	511,488	502,466	多角点

測量年月日：令和4年7月28日 任意経緯



申請人

（申請人住所）

①



②



(8 枚目)

③



④



(9 枚目)

令和 5 年 (ケ) 114 号
令和 7 年 2 月 1 日 現地調査
令和 7 年 2 月 6 日 評 価

横浜地方裁判所小田原支部

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

諸田 浩之

第1 評価額

評 価 額	
物 件 1 (土地)	金 2, 2 6 0, 0 0 0 円

① 本件は再評価であり、前回の評価額は後記第6参考価格資料2に記載してある。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
5. 過去2回における期間入札・特別売却において買受の申出がなかった事実を考慮した価格とする

第3 目的物件

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・特になし		

* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 愛甲郡愛川町半原字市之田 |
| | 地 | 番 | 2521番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 601.78平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	小田急小田原線「本厚木」駅の北西方約15km（道路距離）、バス停「馬場」徒歩約12分	
付近の状況	一般住宅のほかに農家住宅、農地等も見られる住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% 防火指定なし 特になし
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	601.78㎡ ほぼ整形状 間口約37m、奥行約22m 地勢はほぼ平坦
接面道路の状況	北東側で幅員約2.2m未舗装町道（8417号・建築基準法第42条2項）に間口約37m、0から約0.8m高く接面し、西側で幅員約2.4m未舗装町道（8420号・建築基準法外）に等高に接面。	
土地の利用状況等	所有者が更地として占有している。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし あり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1は、現況、雑草・灌木が生い茂った状態の更地で、隣接土地（地番2777番）は墓地である。 ・境界については、杭等の確認はできなかったが、現況から、ほぼ地積測量図のとおりと思料する。 	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準 画 地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
1	28,500	66 100	18,800	×601.78		= 11,310,000

※標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

基準地 愛川（県）-4

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 30,700 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99.5}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{107} & = 28,500 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：基準地は標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：基準地の所在地域は、対象地域に比し街路条件、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：墓地隣接、セットバック、地積過大等劣り総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：必要なし

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、所要の修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評価額 (円)
1	11,310,000			×1.0	×0.2	= 2,260,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：必要なし。

競売市場修正：過去2回における期間入札及び特別売却において買受の申出がなかった事実等をも考慮して-80%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 基準地価格 愛川（県）-4
所 在：愛甲郡愛川町半原字和平 4655 番 12
価 格：30,700 円/m²
位 置：小田急小田原線 「本厚木」 駅 約 16km
価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
地 積：118 m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西側 4.7m 町道
用 途 指 定 等：準工業地域(建ぺい率 60%，容積率 200%)、
防火指定なし
地 域 の 概 要：一般住宅のほかに農家住宅等も見られる住宅地域

2. 前回の売却基準価額
物件 1 5,570,000 円

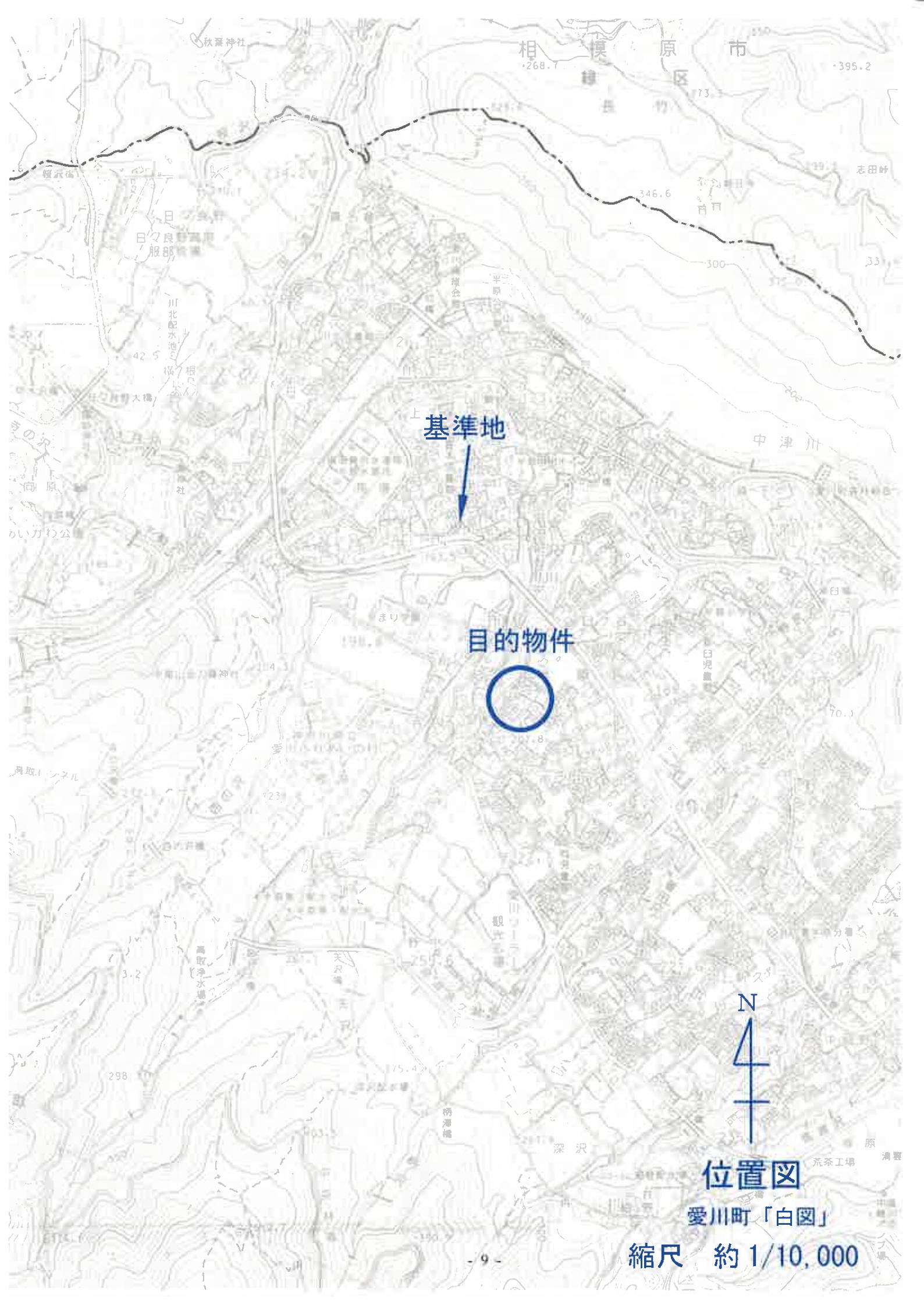
第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件を A4 判へ抜粋したものである。）

地積測量図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

以 上



相模原市

268.1

395.2

相模原区

73

志田峠

346.6

33

300

中津川

基準地

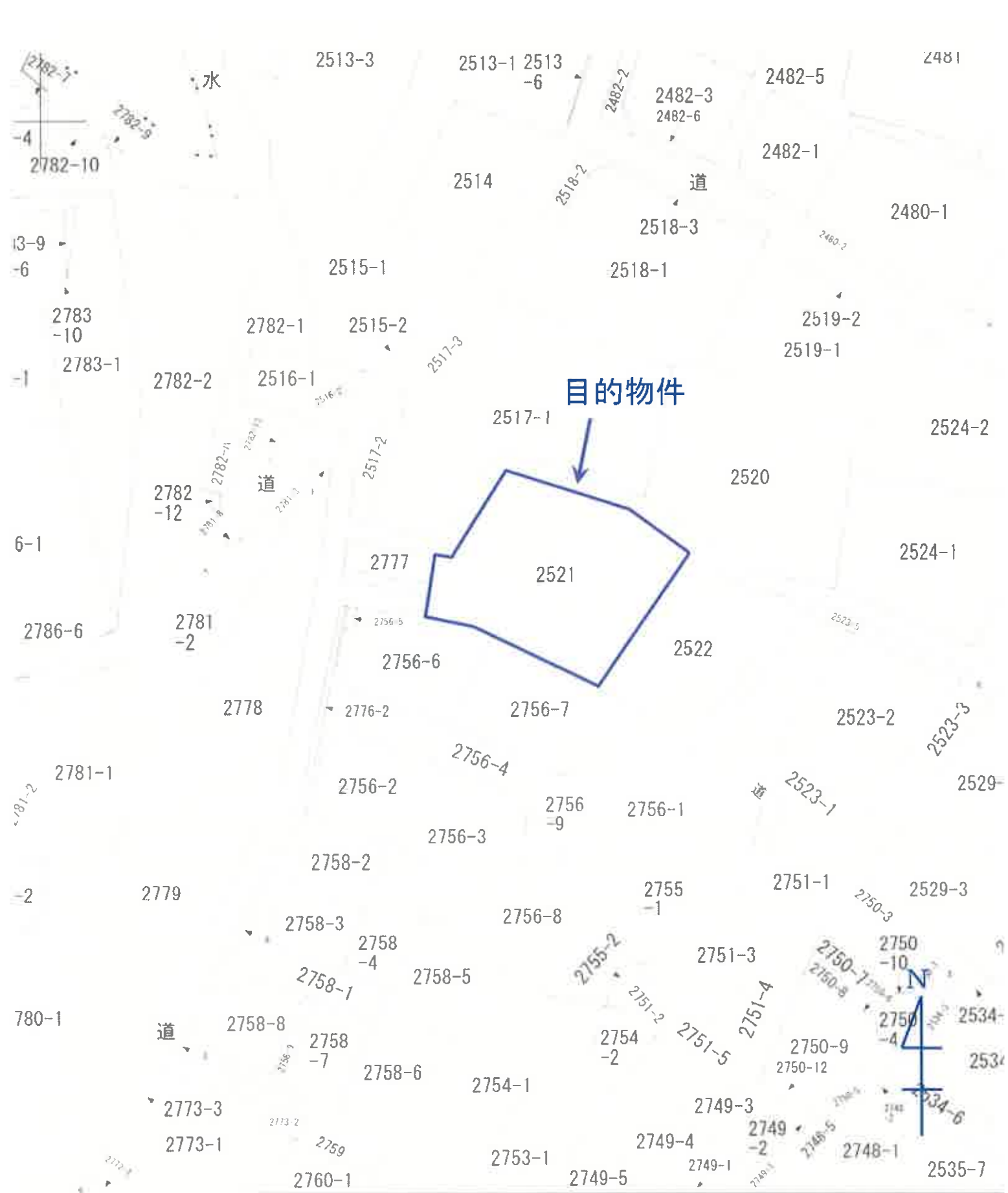
目的物件

N
4
+

位置図

愛川町「白図」

縮尺 約 1/10,000



地番区域見出

縮尺 1:600
公図写

登記年月日：令和4年8月31日

地積測量図

地番 2521番

土地の所在 愛知県愛西市宇守中之田

座標表

点名	X座標	Y座標	点の種別
K2	494.557	508.500	町道境界点
K3	491.542	511.096	町道境界点
K16	487.127	519.880	町道境界点
K17	483.785	524.209	町道境界点
K19	478.397	529.430	町道境界点
K21	493.619	547.014	町道境界点
K22	499.189	540.955	町道境界点
K23	507.199	527.370	町道境界点
K24	503.538	514.336	町道境界点
K25	503.820	513.843	町道境界点
K26	498.016	510.000	町道境界点
K27	496.685	509.674	町道境界点
T.1	1203.574332	601.7871060	多角点
T.2	1203.574332	601.7871060	多角点

座標表

点名	X座標	Y座標	点の種別
K2	500.256	502.650	町道境界点
K3	498.050	501.621	町道境界点
K16	488.185	522.925	町道境界点
K17	489.578	524.106	町道境界点
K19	500.514	542.218	町道境界点
K21	508.884	501.988	町道境界点
K22	510.182	505.433	町道境界点
K23	505.313	514.359	町道境界点
K24	504.184	527.627	町道境界点
T.1	509.000	509.000	多角点
T.2	492.277	515.348	多角点
T.3	484.782	526.088	多角点
T.4	493.307	549.209	多角点
T.6	504.614	512.701	多角点
T.7	511.488	502.196	多角点

測量年月日 令和4年7月28日 任意産簿

記号	境界線の状況
①	町アレーナ線
②	町コンクリート杭
③	民コンクリート杭
④	民アレーナ線
⑤	鉄多線
⑥	その他



A3をA4に縮小(約70%)

作成者

台内1488号20号

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (横浜地方法務局厚木支局(兼轄))
 令和5年9月13日 横浜地方法務局相模原支局

登記官